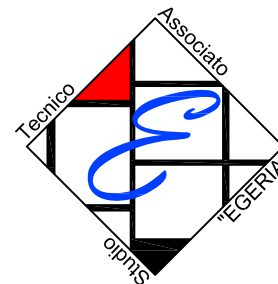


COMUNE DI ORISTANO

Provincia di Oristano



Via V. Alfieri 21, Oristano
Tel/Fax 078378797
E-mail : sa.egeria@tiscali.it
C.F./P.ta I.V.A. 01050050952

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN
LOCALITA' "IS PASTURA MANNAS"
DITTA SADERI ANTONIO E PIU'**

ZONA C2ru

ELABORATO

D

**NORME DI
ATTUAZIONE**

I PROGETTISTI:

- Dott. Ing. Andrea Lutz
- Dott. Ing. Alberto Lutz

COLLABORATORI:

- Dott. Arch. Francesco Cuozzo

IL DIRIG. - RESP.

IL SINDACO

Oristano, li

COMUNE DI ORISTANO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE “IS PASTURA MANNAS”

DITTA SADERI E PIU’ – ZONA URBANISTICA C2ru

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Faranno parte integrante del Piano di Lottizzazione le seguenti Norme Tecniche di Attuazione:

Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME

Il piano di lottizzazione è sito in località “Is Pastura Mannas” nella periferia nord est del Comune di Oristano nella zona dell’ex zuccherificio prospiciente alla frazione di Sili.

L’area interessata ricadente in zona urbanistica C2ru ha complessivamente una superficie di 11.251,00 mq. ed è distinta in Catasto al Foglio 15 mappali 53, 132, 5138, 160.

Gli elaborati di progetto del Piano di lottizzazione sono quelli previsti dall’art. 28 del Regolamento edilizio del comune di Oristano.

Art. 2 - PRESCRIZIONI GENERALI

L’edificazione delle aree residenziali deve rispettare il piano volumetrico,

1 - sono vincolanti:

- le aree di cessione e al loro interno quelle destinate a verde;
- i volumi totali edificabili;

2 - sono indicativi:

- le superfici dei lotti, la superficie coperta;
- le tipologie edilizie allegate al piano;
- i tracciati delle infrastrutture tecnologiche.

Art. 3 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

L’attuazione del Piano di Lottizzazione zona C2ru in località Is Pastura Mannas nella periferia nord est di Oristano avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici come da art. 28 del Regolamento edilizio e art. 33 delle N.T.A. del PUC vigente:

- | | |
|--|---------------|
| • i. f. territoriale | 0.5 mc/mq |
| • i.f. massimo | 3 mc/mq |
| • Bonus volumetrico edifici impatto zero | 20% |
| • rapporto di copertura | 1/3 |
| • sup. territoriale | mq. 11.251,00 |
| • mc. edificabili | mc. 6.750,60 |
| • abitanti insediabili | 45,00 |

- cessione minima 18 mq/ab mq. 810,00
- sup fondiaria mq. 9.957,00
- indice fondiario 0,67798

Nella fase di picchettamento dei lotti, le superfici delle aree potranno discostarsi da quelle previste negli elaborati del piano in misura non superiore al 5% in più o in meno. Resterà comunque invariato il volume massimo edificabile previsto nei singoli lotti indicato nel piani volumetrico.

Art. 4 – TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Le costruzioni saranno del tipo singolo o binato, come indicato nel planivolumetrico e nelle altre tavole di progetto.

Art. 5 – DISTANZA DAI CONFINI

Le costruzioni rispetteranno le distanze dal confine e dalla strada indicate nel planivolumetrico ed i relativi allineamenti previsti.

La distanza minima dal confine del lotto deve essere di 5 metri, mentre la distanza minima dal filo stradale deve essere di 3 metri, fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto degli allineamenti previsti.

Art. 6 – TIPOLOGIE BINATE

La progettazione della casa binata dovrà essere coordinata nei prospetti al fine di ottenere una soluzione unitaria.

Il proprietario dell'abitazione da costruire per prima dovrà presentare un progetto corredato dei prospetti dell'intera costruzione binata ed a questi dovrà attenersi il proprietario dell'abitazione adiacente, salva la facoltà di proporre altra soluzione formalmente coerente al precedente progetto approvato.

Art. 7 - ALTEZZE

L'altezza degli edifici non potrà superare 7.00 m. misurati dalla quota della linea di intersezione tra la facciata e l'intradosso di copertura e la quota di sistemazione del marciapiede.

Art. 8 – LOCALI ACCESSORI

Sono ammessi, anche se non esplicitamente evidenziati nel planivolumetrico, locali accessori esterni all'edificio principale quali tettoie, porticati e verande coperte, purché la loro superficie coperta non ecceda il 25% di quella realizzabile nel rispetto del rapporto di copertura previsto per ciascun lotto nella tabella riassuntiva delle superfici, dei volumi e degli indici urbanistici, allegata al Piano di Lottizzazione.

Questi locali non sono computati ai fini della superficie coperta e della volumetria edificabile, purché siano aperti per almeno 1/3 del loro perimetro.

Non vengono computati ai fini del raggiungimento della quota del 25% i balconi e le pensiline contigue all'edificio principale con profondità inferiore a 1,30 m.

I locali accessori possono essere staccati dall'edificio principale, purché rispettino la distanza minima di 5 metri dai confini, qualora non siano edificati in aderenza al confine, e di 3 metri dal nastro stradale, fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto degli allineamenti previsti.

Questi locali avranno altezza massima di 2,50 m.

Art.9 – INFISSI

Gli infissi potranno essere in legno o in alluminio elettrocolorato.

Art. 10 – COPERTURE

Le coperture potranno essere a falde con manto di tegole curve come coppi o portoghesi.

Sono ammesse coperture piane a terrazza. In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti inclinati degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti od integrati nei medesimi tetti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Nel caso di pannelli disposti su tetti piani essi dovranno essere mascherati alla visuale dalla strada.

Art. 11 – RECINZIONI

Le recinzioni di nuova costruzione verso strada saranno a giorno ed avranno una base in muratura dell'altezza massima di m. 0.80 e parte superiore con ringhiera metallica di altezza non inferiore a m. 1.20 per un'altezza complessiva non superiore a 2 metri.

I muri di cinta con le proprietà confinanti non potranno superare l'altezza di 2.50 metri rispetto al piano di sistemazione interna.

Art. 12 – UNITA' IMMOBILIARI

È consentita la suddivisione dell'unità immobiliare inserita nella tipologia, in due unità distinte per piano.

Art. 13 – AMBITO A IMPATTO ZERO

Viene individuato dal Piano di lottizzazione un ambito a impatto zero così come definito dall'art. 4 delle Linee Guida per la redazione dei Piani di riqualificazione urbanistica nelle aree C2ru (valido anche per le zone C3f) e che quindi comporterà il rispetto delle strategie contenute al punto A.5 delle linee guida per l'edilizia sostenibile allegate al Regolamento Edilizio del P.U.C. ed il loro incremento ai fini di garantire una eccellente vivibilità del contesto.

A seguito di questa individuazione, come riportato nelle tabelle del piano volumetrico si avrà un bonus (premio) volumetrico del 20% ed una diminuzione degli oneri concessori del 20%.

A seguito di ciò è obbligatorio per ogni intervento edilizio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica, oltre al rispetto di altre prescrizioni.

Dovranno quindi essere rispettate le seguenti condizioni:

1) L'impianto di produzione di energia termica dovrà essere progettato e realizzato per

coprire almeno il 80% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia.

- 2) Inoltre gli impianti per la produzione di energia saranno progettati in modo da garantire contemporaneamente la copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento estivo se la concessione edilizia sarà richiesta entro il 31.12.2016, del 60% se la concessione edilizia sarà richiesta entro il 31.12.2017, del 70% se la concessione edilizia sarà richiesta a partire dal 01.01.2018. Le percentuali di cui sopra relative alla somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento estivo saranno applicate sempre se l'intervento sia tecnicamente fattibile e sostenibile. In tal caso dovranno essere messe in atto misure compensative.
- 3) La classe dell'edificio in costruzione dovrà essere almeno della classe "A" o superiore.
- 4) L'impianto di illuminazione pubblica presente dovrà essere progettato ed eseguito con apparecchi di illuminazione a led.
- 5) Ai sensi del punto A.2 (valutazione dell'inquinamento atmosferico) delle linee guida per l'edilizia sostenibile allegate al Regolamento Edilizio del P.U.C. andranno predisposte nelle zone verdi pubbliche e private delle piantumazioni e specie arboree con caratteristiche naturali quali dimensioni, forma della chioma, periodo di fogliazione e defogliazione, tali da fungere da barriera di schermo nei confronti di flussi d'aria relativi a fonti inquinanti.
- 6) Al fine di aumentare la capacità drenante - permeabilità - del terreno e per ridurre l'impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili favorendo l'inerbimento, per i nuovi interventi e per gli interventi di demolizione e ricostruzione, il progetto deve prevedere soluzioni che consentano di ottenere un rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili e l'area esterna di pertinenza del sito pari ad almeno il 20%. L'intervento deve garantire il mantenimento di un alto livello di capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestabilità/carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e l'utilizzo di prodotti inquinanti.